

## Regeneración del puerto de Valongo en Santos, Brasil

## Regenerating the Port of Valongo in Santos, Brazil

Pablo Lazo Elizondo

Hermosas playas, un extenso paseo marítimo, un conocido centro histórico y el famoso Santos Futebol Clube, célebre equipo donde jugó Pelé toda su carrera profesional en Brasil, son algunas de las características más reconocidas de esta ciudad de la costa paulista.

Situada a tan sólo 60 km de São Paulo (la metrópolis más grande del continente), esta ciudad también tiene como mayor capital un extenso puerto, considerado el más grande de Sudamérica. Gracias a estas diversas cualidades, esta región representa un verdadero atractivo para turistas y posibles inversores.

Para comprender el potencial económico de la zona, la ciudad obtuvo fondos del Banco Mundial (Corporación Financiera Internacional) para la realización de los estudios técnicos de viabilidad de su frente marítimo de cara a una posible regeneración junto con un programa de mejoramiento de infraestructura urbana denominado Santos Novos Tempos. Desde 2008, este programa ha ido desarrollando proyectos estratégicos siendo la revitalización de la zona portuaria frente a la parte histórica de la ciudad el último de ellos. Junto al programa de incentivos para la regeneración de inmuebles históricos Allegra Centro, la revitalización del waterfront son quizá los dos proyectos más importantes en curso en esta ciudad portuaria.

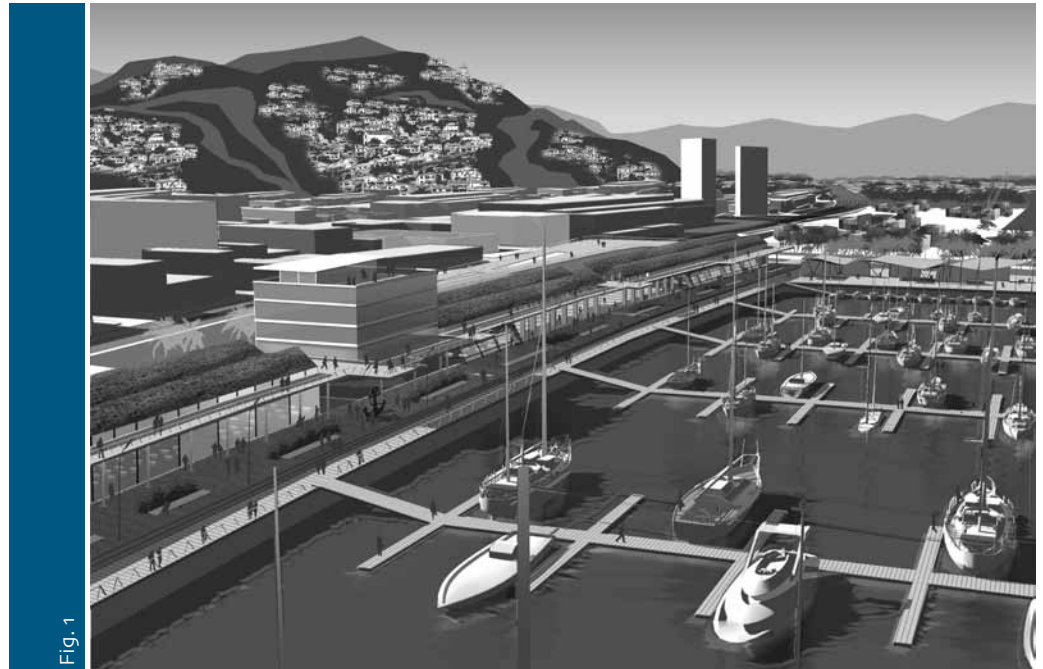


Fig. 1

Fig. 1. Puerto de Valongo, la representación de la ciudad y el puerto.

Port of Valongo, rendering of the city and the waterfront.

Beautiful beaches, a long promenade, a well-known and historic city-centre and the famous Santos Futebol Clube – where Pelé formed part of the team throughout his career as a professional football player in Brazil – are just some of the best known characteristics of this city on the São Paulo Coast. Lying only 60 km from São Paulo (the largest metropolis in South America), this city also has a large port as an asset, which is held to be the biggest in South America. Thanks to these diverse qualities, this region is extremely appealing to tourists and potential investors alike.

The fact that the city obtained funds from the World Bank (International Finance Corporation) to carry out technical feasibility studies on its

seafront with a view to its regeneration together with an urban infrastructure enhancement programme known as Santos Novos Tempos, gives an idea of the zone's economic potential. Since 2008, this programme has been developing strategic projects, the most recent of these being the revitalisation of the waterfront zone lying close to the city's historic quarter. The waterfront revitalisation programme, together with the incentives for regenerating listed properties entitled Allegra Centro, are perhaps the two most important projects under way in this port city.

The challenge facing the City of Santos not only involves recovering cultural heritage that has been deteriorating in the old quarter, but also consists of

Para la ciudad de Santos, el reto no solo consistía en recuperar un patrimonio cultural deteriorado en el casco histórico de la ciudad sino también ayudar a re-posicionarla dentro del contexto del turismo regional, principalmente mediante el aumento del turismo de cruceros y el incremento reciente del parque de oficinas como apoyo al mercado de la ciudad de San Pablo. Además, la ciudad buscaba por primera vez en Brasil, abordar el tema de la relación puerto-ciudad mediante una serie de intervenciones que sean mutuamente benéficas.

En este contexto fue que Arup, firma global de consultores, ingenieros y diseñadores fue designada para llevar a cabo el diseño urbano, planificación y los estudios de viabilidad económica para el proyecto de rediseño urbano de este famoso puerto. Con este ambicioso propósito, la ciudad espera convertir la crítica franja de 1,2 km que bordea su frente marítimo y su zona histórica en un centro de actividades turísticas y culturales dotados con los avances en tecnología de la información como plataforma digital de apoyo al masterplan. El proyecto para la revitalización del waterfront de Valongo, propone por un lado, la reconversión de una serie de almacenes históricos en zonas para comercio, actividades turísticas y zonas de exhibición, y por el otro apuesta por la inserción de nuevos usos distintivos que generen un interés en los visitantes hacia el



Fig. 2

Fig. 2. El Plan Maestro del Puerto de Valongo.  
 Port of Valongo Masterplan.

helping to reposition the city within the framework of regional tourism, mainly through an upsurge in cruise ship tourism and the recent increase in the number of offices available to support the market in the City of São Paulo. Furthermore, the city is attempting to tackle the subject of port-city relations through a series of activities that are mutually beneficial, which is the first time that this has happened in Brazil.

It was in this context that Arup, a global company of consultants, engineers and planners was appointed to carry out the urban planning, designing and economic feasibility studies for the project of urban redevelopment and redesigning of this famous port. With this ambitious plan, the city is hoping to convert the vital 1.2 km strip that

borders its seafront and its historic zone, into a centre for tourist and cultural activities equipped with all the very latest information technology developments such as a digital platform to support the Masterplan. On the one hand, the Valongo waterfront revitalisation programme proposes to refurbish a series of listed warehouses and convert them into trading zones, areas for tourist activities and exhibition zones, while on the other hand, opting for new and different uses that will serve to arouse the visitors' interest in the waterfront. The Masterplan also proposes a zone for the new cruise ship terminal (expected to be the 5th or 6th most important in the world), as well as a marina, areas for offices and shopping centres and a variety of hotel and leisure facilities.

waterfront. Además el masterplan propone una zona para albergar la nueva terminal de cruceros (prevista como la quinta o sexta más importante del mundo) y también una marina deportiva, espacios para oficinas y centros comerciales y una variedad de instalaciones hoteleras y de ocio.

### Resolviendo limitaciones

Actualmente, la línea costera de Valongo está formada por una hilera de almacenes en ruinas pero de gran importancia histórica que la ciudad planea restaurar como parte del proyecto. Por detrás, estos almacenes lindan con una línea de ferrocarril que abastece al puerto y que no puede ser removida. Al otro lado de esta línea, se ubica una carretera adyacente al centro histórico de la ciudad. Debido a que la disposición existente deja muy poco espacio edificable y también dificulta el acceso peatonal entre la ciudad y el frente marítimo, Arup propuso diferentes diseños, incluyendo la reducción de la carretera para crear un paso subterráneo a lo largo de la ciudad. Esta solución permitiría la construcción de un parque, facilitando así el movimiento entre la costa y la ciudad.

Arup también recomendó la construcción de una plataforma sobre el agua para solucionar la falta de suelo urbanizable para ubicar a la nueva terminal de cruceros, la explanada peatonal y otras funciones propuestas próximas al viejo muelle.

El modelo urbano fue desarrollado en función de unos objetivos de sostenibilidad medioambiental, social y económicos mediante los cuales el proyecto de revitalización se convertirá en un ejemplo a seguir para otros desarrollos similares en Brasil. Entre los principales objetivos de sustentabilidad se encuentran: convertirse en el primer waterfront que ofrezca fuente de energía limpia a las embarcaciones, incluir sistemas de luminarias LED en todo el proyecto y reciclar el agua pluvial a través de un sistema integrado de captación a lo largo del nuevo paseo marítimo.

### Masterplan flexible

Si por un lado el waterfront tiene ciertas limitaciones físicas que limitan la actuación a una franja de tierra tremendamente angosta y una serie de actividades sobre agua, de cara al centro histórico se ofrece una oportunidad única para detonar otras iniciativas vinculadas al waterfront. Por ello, la propuesta estratégica busco definir una nueva actuación general basada en la articulación de varios nodos urbanos que irán articulando y conectando el waterfront con el casco histórico en los próximos años.

### Overcoming limitations

At present, Valongo's coastline is composed of a row of dilapidated and derelict warehouses of great historic importance, which the city plans to restore as part of the project. The rear of these warehouses backs onto a railway line that supplies the port and cannot be removed. Beyond that railway line is a main road running adjacent to the historic city centre.

Given that the current layout not only leaves very little room for building but also complicates pedestrian access to and from the port and city, Arup put forward several designs, including reducing the size of the main road to create an underpass that would run throughout the length of the city. Such a solution would allow for the construction of a park, thereby making movement between the coast and city much easier.

Arup also recommended that a platform over the

water be built in order to overcome the problem of there being a lack of space; this reclaimed zone would make it feasible to locate close to the former wharf, the new cruise ship terminal, the promenade and other facilities that have been proposed.

The urban model was developed following environmental, social and economic sustainability criteria, in such a way that the revitalisation project would become a benchmark for other similar future developments in Brazil. Some of the main sustainability aims are: for it to become the first waterfront to offer vessels a clean energy supply that includes providing LED luminaire systems for the whole project and recycling rainwater by means of a comprehensive water collection system that operates throughout the entire promenade.



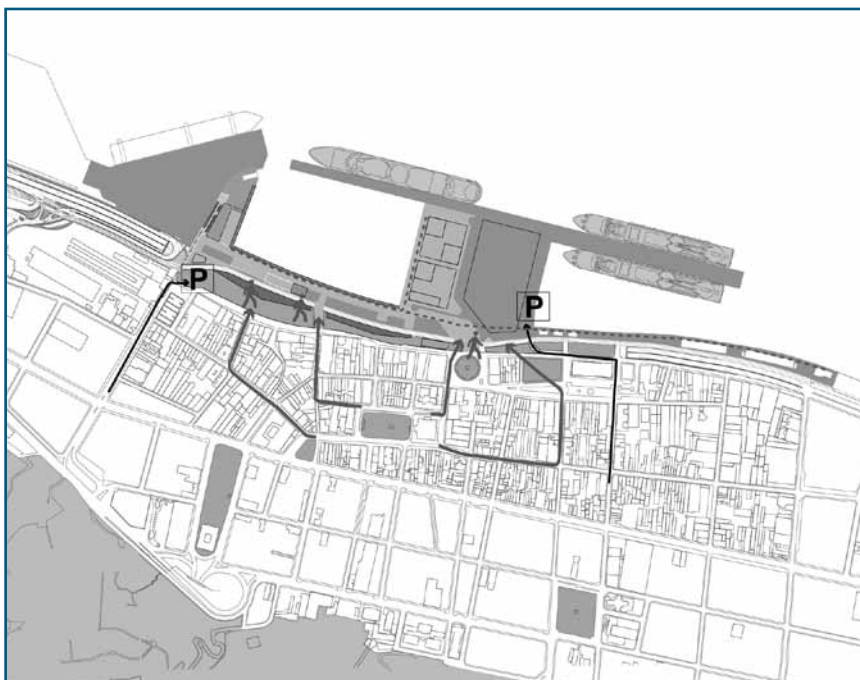
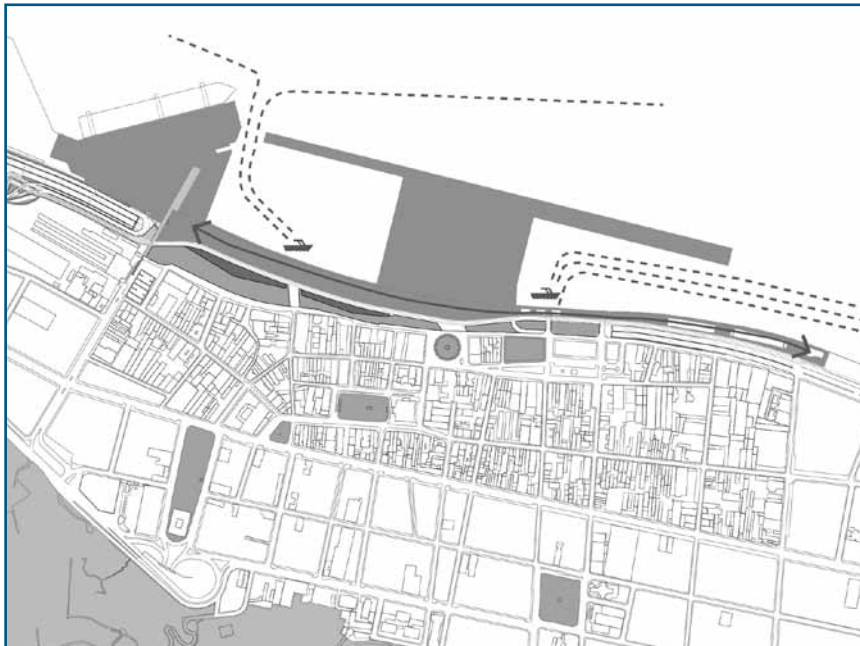


Fig. 3, 4, 5. Diagrama urbano del proyecto.  
Urban diagram of the project.

La inserción de programa vinculado al desarrollo de la economía digital, la incorporación de incubadoras de empresas vinculadas a Petrobras y la propuesta para crear una serie de corredores que conecten físicamente al waterfront con los principales espacios públicos del casco histórico, forman la secuencia del masterplan que se ira ajustando de acuerdo a la demanda por los diferentes sectores económicos que se busca incorporar.

### Maximizando la movilidad

Al mismo tiempo de incorporar el concepto de “Flexibilidad” como parte fundamental del masterplan, se propuso incorporar el tema de movilidad como ápice en la abertura de esta zona a ciudadanos y visitantes. Para ello, se realizaron unos estudios de transporte y “movilidad” que abarca Valongo y su centro histórico. La atención se centra en cómo conciliar el aumento de tráfico que supondrá el crecimiento proyectado y evitar congestiones. Debido a que Santos tiene previsto la construcción del primer tranvía moderno de Brasil, la propuesta estratégica de movilidad apuesta por el incremento en uso de este medio de transporte público además de incentivar el uso de la bicicleta en toda el área histórica.

Fomentar el movimiento peatonal en el centro de la ciudad y el frente marítimo (previniendo los conflictos entre peatones y vehículos) y maximizar el uso de la bicicleta y el transporte público constituyen los puntos clave del enfoque.

Este estudio pretende así, crear un marco que permita lograr una iniciativa de financiación público/privada que la ciudad utilizará para atraer a promotores privados y potenciar el atractivo de una ciudad destinada a convertirse en una de las más importantes de Brasil y América Latina.

### Evolución sostenible: los frentes marítimos siempre atraen a la gente

Los frentes marítimos y las ciudades tienen una larga historia en común. Al parecer, una de cada cinco personas elige una ciudad que tenga relación física con el agua para vivir. Resulta sorprendente, sin embargo, que muchas

#### Flexible Masterplan

Although the waterfront has certain physical limitations that restrict the scope of activity to an extremely narrow strip of land and a series of activities over the water, where the old quarter of the city is concerned a unique opportunity is offered to develop other initiatives associated with the waterfront. In view of this, the strategic proposal sought to define a new general plan of action based upon connecting up several urban nodes that would link the waterfront with the historic city centre over the next few years.

The incorporation of a programme associated with the development of the digital economy, including incubators belonging to companies associated with Petrobras and the proposal to establish a series of corridors that physically connect the waterfront with the main public areas in the historic quarter, constitute different stages in the Masterplan that will be adapted to the demands made by the various economic sectors that are being sought to form part of the programme.

#### Maximising mobility

It was originally proposed that apart from the concept of ‘Flexibility’, ‘Mobility’ should be one

of the basic Masterplan criteria when opening up this zone to local residents and visitors. With a view to this, a series of transport and mobility studies were conducted that included Valongo and the city’s old quarter. Attention was focused on how to prevent traffic jams given that the planned growth would inevitably lead to an increase in traffic. However, as Santos is planning to construct the first modern tramway in Brazil, the strategic mobility proposal has opted not only for an increase in the use of this mode of public transport, but also to encourage the use of bicycles in the city’s old quarter. The key aspects of the approach are to encourage people to move about on foot rather than use their own vehicles in the city centre and on the promenade (in anticipation of conflicts between pedestrians and vehicles) and to maximise the use of bicycles and public transport.

The aim of this study was thus to establish a framework that would manage to obtain a public/private financing initiative that the city could use to attract private developers and to enhance the appeal of a place destined to become one of the major cities in Brazil and Latin America.

ciudades del mundo todavía no capitalicen este elemento. Lo cierto es que además de una percepción subjetiva, siempre ha existido un vínculo real entre la actividad económica y la apertura que los frentes marítimos pueden aportar a las ciudades.

Las personas que viven en las ciudades prefieren la presencia cercana del agua. Tal vez por la sensación de naturaleza que proporciona, o porque invita a la interacción humana y a diversas actividades de ocio. Posiblemente, una razón crucial sea que las ciudades ubicadas cerca del agua están mejor comunicadas con otras ciudades. Este poder “comunicativo” tiene el potencial no sólo de atraer a la gente, sino también de potenciar un ambiente creativo y de interacción. Y esto es a lo que los frentes marítimos del siglo XXI deben aspirar.

No resulta novedoso que un país en pleno compromiso de desarrollo urbano como Brasil, las ciudades frente al mar están experimentando grandes transformaciones de sus áreas clave como las antiguas zonas industriales adyacentes al agua. Se trata, en definitiva, de tierras aptas para la reconstrucción, próximas al centro de la ciudad, bien comunicadas y en algunos casos, con la estructura adecuada para su reutilización.

Las autoridades y los inversores son conscientes del beneficio económico que pueden generar nuevas actividades más cerca del agua. Para los brasileños, podría definir una tendencia ya explotada en Europa en los primeros años noventa: recuperar la ciudad y su frente marítimo.

Santos, el puerto más grande en América Latina y a sólo 50 km de Sao Paulo podría convertirse en el estandarte de esta visión. Mediante la creación e intensificación de los usos de sus tierras y con un mejor acceso para los peatones, los estudios de Arup abren la puerta a la reconversión de un puerto industrial de 1,5 km de largo en un nuevo núcleo urbano y turístico. No pasará mucho tiempo antes de que otras ciudades imiten este enfoque.

**Sustainable development:  
seafronts invariably attract people**

The history of seafronts cannot be seen in isolation from the cities of which they form part. It would appear to be the case that when it comes to choosing a city to live in, one in every five people opt for one that has a physical relationship with water. However, surprising as it may seem, many cities have failed to make the most of this fact. Furthermore, apart from it being a subjective perception, there has always been an actual link between economic activity and the benefits that opening up waterfronts can bring to their cities. City dwellers would rather live close to the water. Perhaps this is because it is a resource that they associate with nature, or maybe it is because it is conducive to human interaction and forms an essential part of a wide variety of leisure activities. However, one crucial factor is that cities located close to water are better communicated than those that are not. This ‘communication’ factor is not only capable of attracting people, but also has the ability to foster a creative and interactive environment, which is what the waterfronts of the 21st Century aim to do.

It is nothing new in a country like Brazil, which is totally committed to urban development, for the key areas of coastal cities – such as the former industrial zones near the water –, to undergo major transformations. All in all, this is because the land in question is suitable for reconstruction close to the city centre, with good communications and, in some cases, areas which have a structure that is suitable for reuse.

The authorities and investors alike are aware of the economic benefits that could be generated by new activities close to the water’s edge. Brazilians could follow a trend already set in Europe in the early 90s: recovering cities and their waterfronts.

Santos, the largest port in Latin America and only 50 km from São Paulo could become the flagship for this vision. By creating and intensifying land uses and providing better access for pedestrians, the Arup studies are paving the way for the redevelopment of an industrial port 1.5 km long that will turn it into a new urban centre and also a centre for tourism. It will not be long before other cities begin to follow this approach.